



Vedlegg 1 Referatmal

Dette er ein referatmal for oppstartsmøte. Os kommune bruker denne også som agenda for oppstartsmøte. For at møtet skal bli mest muleg vellukka, er det viktig at tiltakshavar har lagd fram naudsynt materiale minimum 14 dagar før møtet.

Planavdelinga deltek på oppstartsmøtet med saksbehandlar og plansjef. Dersom det er vurdert som naudsynt, kan òg fagpersonar frå oppmåling, byggesaksavdelinga, teknisk avdeling, brannvesen, kulturavdelinga, landbruksavdelinga eller andre avdelingar vere tilstades.

Oppstartsmøtet må gjennomførast før planarbeidet vert varsla, etter plan- og bygningslova § 12-8. Føremålet med oppstartsmøtet er mellom anna gjensidig orientering og å gjere viktige avklaringar så tidleg som mogleg i planarbeidet. Dette bidreg til raskare sakshandsaming og betre kvalitetssikring av planarbeidet. Synspunkt og råd frå planavdelinga er generelle og overordna, mellombelse og ikkje bindande for den vidare planprosessen. Det kan dukka opp ukjende moment, og det skal gjerast politiske vedtak. Planavdelinga summerar opp på slutten av møtet og gir tiltakshavar råd om vidare saksgang.

Tiltakshavar skal alltid ha med seg utførande plankonsulent i møtet, etter krav om fagkunne ved utarbeiding av planer i plan- og bygningslova § 12-3. Tiltakshavar informerer om planane sine for tiltaket og området, og eiga momentliste i mal for referat for oppstartsmøte vert følgt. Krav til innleverte digitale plankart vert delt ut og gått gjennom. Tilsendte vedlegg frå plankonsulent vert gått gjennom.

Sakshandsamar skriv referat frå møtet, med utgangspunkt i referatmalen. Etter møtet vert referatet sendt til tiltakshavar for godkjenning for å sikre at alle partar har same oppfatning av vurderingar som er gjort.

Eigedom(ar):	Gnr.	29	Bnr.	8
Møtedato:	23.10.17			

Tiltakshavar (kontaktperson)		Aimar Kjærgård	
Telefon:	91836880	E-post:	aimar.kjaergard@miles.no
Andre deltakarar:			
Konsulent (kontaktperson)		Karen Lene S. Reinholdtsen for OG Arkitekter	
Telefon:	97534313	E-post:	karen@ogarkitekter.no

Os kommune (sakshandsamar)		Henning Wenaas Ribe	
Telefon:	56575319	E-post:	hewr@os-ho.kommune.no
Asle J. Andaas, kommuneplanleggar; Cathrine Grasdal, planleggar			
Forslagstillar sin planlagde dato for varsling:			
Diverse informasjon			
Alle partar er informert om saksgangen etter pbl.		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Er det ønskjeleg med underveismøte		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Kanskje
<p>Kommunen fastset plangrense og plannavn.</p> <p>For utbyggingsavtale, ta kontakt med Prosjektavdelinga i kommunen.</p> <p>Gebyrregulativet er tilgjengeleg på kommunen si nettside.</p> <p>Gebyret skal sendast til: Planavdelinga ber om tilbakemelding på dette.</p>			

1. Planføresetnader	
1.1 Bakgrunn og mål med planarbeidet, og hovedeføremålet i planen:	
<input type="checkbox"/> Detaljregulering	<input type="checkbox"/> Områderegulering
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsendring	Gjeldande plan: Sundøyhagen-Jonsokhaugen PlanID 19880100
Konsekvensutgreiing	
Kan planen få «vesentlig virkning for miljø og samfunn», jf. Pbl. §§ 4-1 og 4-2, slik at det er krav om planprogram og konsekvensutgreiing?	
<input type="checkbox"/> JA: Tiltaket kjem inn under KU-forskrifta §6 Tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast <input type="checkbox"/> Berre krav om konsekvensutgreiing: Tiltaket kjem inn under KU-forskrifta §8. <input checked="" type="checkbox"/> Partane konkluderte ikkje i dette spørsmålet. Tiltakshavar/plankonsulent må gjere ein eigen vurdering etter <i>Forskrift om konsekvensutredninger</i> , spesielt med omsyn til endringane av 01.07.2017, om planlagte tiltak i strid med kommunen sin arealplan er KU-pliktig. Kommunen tar stilling til spørsmålet etter dette. <input type="checkbox"/> NEI: Tiltaket kjem ikkje inn under KU-forskrifta	
1.2 Planforslaget er i samsvar med:	
<input type="checkbox"/> Kommuneplanen sin arealdel	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Delvis
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan for:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Delvis
<input type="checkbox"/> Detaljreguleringsplan:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Delvis
<input type="checkbox"/> Områdereguleringsplan:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Delvis

<input type="checkbox"/> Planprogram (KU):	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Delvis
Planen erstatte delar av følgjande planar:	Sundøyhagen-Jonsokhaugen PlanID: 19880100
1.3 Pågående planarbeid:	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Følgjande planarbeid pågår i området:

2. Viktige tema som må vurderast og greiast ut i planarbeidet

2.1 Bumiljø, kvalitetar og fellesareal

Referat: Administrasjonen kom med innspel knytta til fellesareal/grøntområde og tomte kvalitet.

I føreslått friområde bør det planleggast for element som gjer arealet attraktivt som kvartalsleikeplass for eit større område. Store delar av denne framstår no mest som ei myr. Grunneigar kunne fortelje at denne tidlegare hadde vore beite/slåttebeø, men at arbeid på fylkesveg 158 hadde ført til meir væte og myrdanning. Ein drøfta vidare om det kunne gjerast mindre tiltak, i hovudsak drenering, for å gjere myra meir høveleg for leik og rekreasjon. Det går ein bekk i friområdet, på den smalaste delen, og denne kan opnast meir og gjerast tilgjengeleg som del av sti gjennom friområdet. Dette vil og vere positivt for drenering av myrområdet. Vidare blei det og snakk om å gjere stiar på friområdet meir tilgjengeleg, ved rydding av underskog m.m.

Dette kan vere stiar, klatre/leike-element, opphold, ballplass/grusbane med vidare. Dette sjåast på i illustrasjonsplan ved innlevering av planforslag.

Desse momenta vil heva kvaliteten til friområdet, også for brukarar ut over sjølve planområdet, og administrasjonen ønskjer at forslagsstillar gjer ei analyse av området.

Administrasjonen kom med innspill til kvalitet i nokre av tomtene, og meiner tomt F (Tomteplan i mogelegheitsstudie datert juni 2017) er lite eigna til bustad grunna låg plassering i terreng og innsynsproblematikk mot tilgrensande bustader på 29/20 og 29/154.

Administrasjonen var også usikker på korvidt ein kan få gode bukvaliteter på tomt C og E, då det ligg lågt i terrenget, og tett på grøntområdet som no er svært vått.

Administrasjonen rår og frå regulering for tomannsbustad på tomt K og G grunna lite areal til parkering og uteopphald.

2.2 Tilpassing terreng, landskap og omgjevnader

Referat: Ny bebyggelse bør ha 1 etasje og sal- eller valmtak, for at det ikkje skal bli for høgt. Ein bør gjere ei generell vurdering av dette med høgder og tilpassing til terreng. – helhetlig vurdering av dette med høyde – tilpassing til eksisterende terreng

Byggegrense mot terreng var eit tema, då ein ser at delar av utbygginga kan kome til å krevje murar og fyllingar, om ein trekker bustader for tett mot bratt terreng. Dette er aktuell problemstilling for både for utbygging på søraustre del av område 2 (fram mot friområdet) og særleg 1b.

2.3 Barn og unge

Referat: Her blei det vist til Os kommune sin leikeplass-norm:

<https://oskommune.no/f/p1/i3ca547c9-352f-4dd7-84f5-1c9d5256ffb5/norm-for-felles-leike-og-uteopphaldsareal.pdf>

Ein må sjå dette området, med friområdet i mellom, som eit potensiale for heile nærområdet, og vurdere korleis det kan tilby snarvegar og rekreasjon også for naboar. Sjå elles punkt 2.1.

2.4 Friluftaktivitetar, naturområde, folkehelse

Referat:

Spesielle naturelement skal takast vare på – sjå spesielt retningslinjer og føresegn til Os Kommune sin arealplan. Bekkedrag skal så langt som mogeleg haldast opne.

2.5 Natur og ressursgrunlaget

Referat: I og med at det føreslås ein endring frå landbruk til bustad og friområde på delar av arelaet, må det gjerast ein særskild vurdering av landbruksverdiane i planområdet. Sjå punkt 2.1

2.6 Differensiert forvaltning av strandsone langs sjø/elv

Referat: Delar av planområdet ligg innafor 100-metersbeltet for strandsone. Temakartlegging av funksjonell strandsone til rullering av arealplan viser at dette området er rekna for å vere privatisert.

2.7 Kulturminne og kulturlandskap

Referat: Ein kjenner ikkje til at det er registrert kulturminne i planområdet, men det er eldre gardshus på eigeiendommen som bør bevarast som ein kulturminne for ettertida om det tidlegare kordbrukslandskapet på Øyane.

Ei drenering av myrområdet og opning av bekk, vil og føre landskapet nærare det kulturlandskapet som var her for nokre tiår sidan. Sjå elles punkt 2.1.

2.8 Samfunnstryggleik

Referat:

Det er skal gjerast i ei risiko- og sårbarheitsanalyse, jf. pbl § 4-3 om ROS-analyse.

2.9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Referat: Kommunal vegnormal leggst til grunn for utforming av samleveggar til bustadområde. Avkøyrse frå fylkesveg inkluderast i planområdet. Veg er regulert i tilstøtande planer. Tilkomsten i

Nord tåler ikkje så mykje meir belastning, utan utbetring. Tilkomsten i sør bør prioriterast i denne planen. Ta med kryss til fylkesveg og siktlinjer i planområdet.

Dersom det blir ein god sti gjennom friområdet, vil denne delvis kunne vege opp for manglande infrastruktur.

Os kommune vil legge vekt på god løysing for handtering av avfall.

Det er ikkje offentleg avløp i området og på lang sikt er det planlagt sanering av alle private avløpsanlegg i Søre Øyane. Det må leverast rammeplan for VA som del av planforslaget, sjå VA-norm <http://va-norm.no/os-ho/>

2.10 Sosial infrastruktur og andre servicetilbud

Referat: Dette heng tett saman med punkta 2.4 og 2.9, og er noko Os kommune vil legge vekt på i det vidare arbeidet.

2.11 Tilgjenge/Universell utforming

Referat:

2.12 Bustadpolitisk mål

Referat: Os legg vekt på variert typologi tilpassa landskap og at det er ulike behov i folkesetnaden i Os. Sjå elles: <https://oskommune.no/plan-bygg-og-eigedom/planar-og-kart/krav-til-private-planar/bustad-for-alle.3073.aspx>

2.13 Interesse motsetnader

Referat:

2.14 Anna

Referat:

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

3.1 Tiltakshavar/konsulent skal varsle oppstart av planarbeidet. Varsel om oppstart skal inneholde:

1. Oversiktskart der **gjeldande arealbruk og planområdet** er avmerka.
2. Kart i 1:1000 – 1:5000 med avmerka planavgrensing.

3. Kunngjering om oppstart av planarbeid i minst 1 avis som er alminneleg lest på staden (Os&Fusaposten) og gjennom elektroniske medier (t.d. kommunen si heimeside).

4. Brev til offentlege instansar, grunneigarar og naboar med orientering om planarbeidet, dagens og framtidig planstatus og føremålet med planen.

Kunngjering og brev skal innehalde opplysningar om:

- Føremålet med reguleringa
- Oppdatert kart der planområdet er klart avgrensa
- Omtale av status for planområdet i gjeldende kommuneplan/-delplan inkl. relevante føresegner og retningslinjer
- Evt. utlegging av planprogram til offentlig ettersyn og høyring
- Evt. varsel om oppstart av KU
- Evt. varsel om oppstart av utbyggingsavtale

3.2 Søknad om oppstart

Før det vert varsla oppstart skal det sendast inn søknad om oppstart til administrativ eller politisk behandling.

3.3 Spesielle krav til medverknad

Har det vore vurdert andre medverknadsprosesser, som folkemøte/informasjonsmøte evt. andre måter å få innspill frå naboer på?

4. Krav til innlevering av planforslag

Tiltakshaver/konsulent er gjort kjent med kommunen sitt krav til planleveranse jf. pbl § 4-2. Planen skal òg leverast i digital form, dvs den til ei kvar tid gjeldande sosi-versjon, jf. pbl § 2-1. 2 ledd.

Plandokumentene skal leveres i følgende format til postmottak@os-ho.kommune.no:

(Gjelder ògså ved ny innlevering av dokument etter merknader/kommentarer fra kommunen)

- Planskildring og føresegner i PDF (gjer PDF fila minst mogeleg)
- Plankart som skrivervenleg PDF, visnings PDF (maks 3 MB), og den til kvar tid gjeldande sosi-versjon
- Evtuelle rapportar og utgreiingar i PDF (gjer PDF-fila minst mogeleg)
- Kopi av merknader m/merknadskart, varsel, kunngjering. Det skal gå fram korleis evt. merknader er handsama i planskildringa.
- Illustrasjonsmateriale i digitalt format (gjer fila minst mogeleg). Dette er 3D-modell, illustrasjonsplan og illustrasjoner av fjernverknad og profilar, snitt m.m. som viser terreng, eksisterande utbygging i området og volum, plassering og høgd av planlagt utbygging. 3D-modell bør ver laga for geospatial visualisering (IFC / DAE / KMZ-format)
- Zippa mappe med **feilfri** sosifil (dvs. inga feilmelding i tekstfila). Sosikontroll skal være utført. SosiVis med SosiKontroll er gratis tilgjengeleg på nettet via Statens kartverk.

5. Anna

5.1 Kart

Kart og grunneigarar-/nabolister skal bestillast gjennom www.infoland.no

Infoland er marknadsplassen for all eigedoms - og kartinformasjon i landet. Alle kan bestille kart og eigedomsinfo her.

Planen skal utarbeidast som digitalt plankart, jf kart og planforskrifta.

5.2 Oppmåling

Er det nødvendig med supplerande oppmåling på grunn av manglande eller unøyaktige data (t.d. koter, tilgrensende planer)?

Ja Nei

Dersom Ja, skal det utførast supplerende oppmåling.

Grenselinjer kan ha ulik kvalitet:

Målebrev el. Skylddelte grenser – sjekk kva linjer som ligg i kartet

- Usikre grenser skal målast opp
- Analoge kartdata kan bestillast hjå Kart/oppmåling i Os kommune

5.3 Kommunale normer

Kommunen har vedteke normer som private planar må ta stilling til. Planforslaget må byggje på desse. Fråvik frå normane grunnjevast i planomtalen:

- *Felles leik og uteopphaldsareal* - Krav til areal og utforming
- *Vatn, overvatn og avlaup* – Rammeplan for VA ved behandling av planframlegg
- *Parkering* - Samsvar mellom tal på bustader/verksemd og parkeringsplassar
- *Veg* - Krav til utforming i saker der kommunen skal overta drift og vedlikhald av veg

6. Rekkefølgekrav

Tiltaket vil utløse følgjande rekkefølgekrav:

- Skule- og barnehagekapasitet
- Ferdigstilling av leike- og uteopphaldsareal
- Ferdigstilling av køyreveggar, avkjørsler, busslommer, fortau/gang- og sykkelveger
- Fjerning av høyspentanlegg
- Anna:

Kan det bli aktuelt med utbyggingsavtale: Ja/Nei/Usikker

7. Kan planavdelingen tilråde oppstart?

Planarbeidet er i samsvar med gjeldande plangrunnlag.

Planavdelinga tilrår oppstart av planarbeid.

Planarbeidet er i strid med gjeldande plangrunnlag på følgende punkt:

Planavdelinga tilrår ikkje oppstart av planarbeid fordi:

Planavdelinga er usikker om dei kan tilrå oppstart av planarbeid fordi:

8. Kommunen sine førebelse råd og vurderingar:

9. Generelt

Prioriterte utgreiingstema for planarbeidet er oppgitt så langt dette har vore mogeleg, på grunnlag av tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet. Gjennomgangen er ikke uttømmende, og kommunen gjer merksam på at det kan kome nye krav, som f.eks. nytt oppstartsmøte, dersom det viser seg at noko er utelatt.

Oppstartsmøtet eller referat gir ikke rettar seinare i sakshandsaminga. Nabomerknader, merknader frå velforeiningar og andre organisasjonar, krav frå offentlege styresmakter m.m. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdrifta.

Forslagsstillar må sjølv gjere seg kjent med og avklare eventuelle rettar og servituttar innanfor planområdet.

Referatet er gjennomgått på møtet og utlevert til forslagsstiller/konsulent etter møtet.